

PLAN 364 - REGULERINGSENDRING HORSØY INDUSTRIOMRÅDE - SLUTTBEHANDLING

Sakstittel: Plan 364 - Reguleringsendring Horsøy industriområde
Forslagsstiller: Asplan viak as på vegne av OneSubsea as

Befaring: Nei

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø		

Saksbehandler: Stein Are Høviskeland	Arkivsaknr.: 2013/3886-61
--------------------------------------	---------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Innkomne merknader og uttaler gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget.

Reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen må dateres 10.12.13, 10.4.14 må påføres som revisjonsdato før planen tas opp i kommunestyret for endelig vedtak.

Utvalg for teknikk og miljø anbefaler ovenfor kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Plan 364- Reguleringsendring Horsøy, vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens §12- 12 med følgende plandokument:

- Plankart, datert 10.12.13, sist revidert 10.4.14
- Planbestemmelser, datert 10.12.13, revidert 10.4.14
- Planbeskrivelse, datert 10.12.13, revidert 10.4.14

SAMMENDRAG

Kommunen mottok 11.12.13 et planforslag som innebærer endring av deler av plan 271 – Horsøy industriområde.

Utvalg for teknikk og miljø behandlet planen i møte den 10.04.14, sak 116/14 og vedtok

da å legge planen ut til offentlig ettersyn og høring etter at enkelte endringer var innarbeidet i planen.

Plan 364 har ligget ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 05.09.14 til 17.10.14. I løpet av høringsperioden kom det inn 16 nabomerknader og 4 uttalelser til planen.

Videre saksgang:

Reguleringsplanen sendes videre til Kommunestyret som stadfester planen. Vedtak om vedtatt reguleringsplan sendes berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser med klagerett.

Saksopplysninger :

Planområdet utgjør i følge arealregnskapet i planbeskrivelsen 120 daa og innebærer en reguleringsendring for deler av plan 271 – Horsøy industriområde.

De reguleringsendringene som er innarbeidet i reguleringsplanen er som følger:

- Industriområde K/I/LV1 foreslås utvidet 25 m mot sør for å gi rom for etablering av dypvanskai innenfor formålet.
- Avgrensingen av havneområdet justeres for å tilpasse utformingen til fortøyning av skip ved kai. Indre del av havneområdet skilles ut som eget felt i forbindelse med bruk av bassenget til testing av utstyr. Havneområdet blir ikke større.
- Trafikkområdet i sjø foreslås utvidet sørover for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for fartøy. Det legges inn et bestemmelsesområde/midlertidig anleggsområde utenfor havneområdet som sikrer arealet mens utfyllingen fullføres.
- Atkomst til kontorbygget legges om og maks byggehøyder på kontorbygget foreslås hevet noe for å sikre ønsket utforming av inntrekte etasjer, takflater og overlys.
- Formålet « lager» er tatt ut av kombinert formål «kontor/industri/lager» for å tilpasse planen til nye benevnelser i plan og bygningsloven 2008.
- Det foreslås å dele opp parkbelte PB6. Den del av parkbeltet som skal innløses av bedriften innlemmes i industriområdet med bestemmelsesområder som setter krav til bruken av arealet. Resterende del av parkbelte, som skal brukes til beitemark, endrer formål til vegetasjonsskjerm.
- Parkbelte PB1 utvides mot syd for å sikre mulighet for etablering av skjerming mot vest.
- Kravet om parkeringsdekning for kontorbygg endres fra minimum en plass pr. 30 m2 til en plass pr.50 m2 BRA.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet i AV og BT den 26.04.13, og melding om oppstart ble samtidig oversendt pr. brev til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser.

Utvalg for teknikk og miljø vedtok i møte 10.04.14, sak 116/14, at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn og høring. Planen har vært lagt ute til offentlig ettersyn og høring i tidsrommet 15.09.14 til 17.10.14.

Det er kommet 16 merknader og 4 uttalelser i høringsrunden. Merknadene / uttalelsene har vært oversendt forslagsstiller til uttale, som i mail 20.11.14 har gitt sine kommentarer til disse. Under vurderingen følger en kort oppsummering av de innkomne merknadene/uttalelsene, samt administrasjonens kommentarer til disse.

Vurdering:

Følgende merknader og uttaler er kommet i høringsrunden:

Uttalelse fra Statens vegvesen (SVV), mottatt 10.09.14

- Kan ikke se at endringene av reguleringsplanen vil ha innvirkning på det trafikale ansvarsområdet og har ikke avgjørende trafikale merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller har ikke kommentert denne merknaden.

Administrasjonen kommenterer:

Ingen kommentarer.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland (FMHO), mottatt 17.10.14

- Fylkesmannen har ingen særlige merknader til planendringen.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller har ikke kommentert denne uttalelsen.

Administrasjonen kommenterer:

Ingen kommentarer

Uttalelse fra Fiskarlaget vest, mottatt 03.10.14

- Det er registrert gyteområde i/utenfor reguleringsområdet, samt kaste-/låssettingsplass like ved gytefeltet i Storevågen.
- Forutsetter at det blir tatt hensyn til fiskeriinteressene og at det ikke skjer utslipp til sjø/luft som forurensrer området.
- Dersom bunnen blir forurenset der det blir drevet arbeid så forutsetter en at det blir satt i verk tiltak for å hindre spredning av forurensningen.

Forslagsstillers kommentarer:

Utstrekningen av selve havneområdet i sjø er mindre enn i gjeldende reguleringsplan, mens ferdselsområdet er gjort større for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for både fritidsbåter og skip som skal til kai. Utfyllingen i sjø i forbindelse med etablering av dypvannskai mot syd vil bli noe større enn tidligere planlagt og deler av ferdselsområdet i sjø er derfor avgrenset som eget formål med bestemmelser som tillater utfylling på sjøbunnen. De tiltak som allerede er iverksatt knyttet til forurenset sjøbunn vil også være tilstrekkelig til å ivareta konsekvensene av en utvidet fylling.

Administrasjonen kommenterer:

Administrasjonen forutsetter at de arbeidene som er utført er i tråd med tiltaksplan mot forurensning og tillatelsene som er gitt.

Uttalelse fra Bergen og omland havnevesen, mottatt 03. 10.14.

- Det er viktig at det settes av tilstrekkelig sjøareal til alminnelig ferdsel
- Plankartet viser ikke konkrete tiltak, ber om å få tilsendt tegninger når disse er ferdig utarbeidet. Kan på dette tidspunkt ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som havnevesenet skal ivareta.
- Tiltak i sjø som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH.

Forslagsstillers kommentarer:

Se kommentar til merknad fra Fiskarlaget Vest.

Administrasjonen kommenterer:

Søknad om tillatelse til nye tiltak i sjøområdene vil bli sendt over til Bergen og omland havnevesen for behandling etter havne- og farvannsloven før kommunen behandler søknadene etter plan- og bygningsloven.

merknader fra Tom Juvik gbnr 13/545 og Hege Skjønhaug 13/545, mottatt 16.10.14, merknad fra Marie Skjønhaug (ingen registrert eiendom), merknader fra Widar Krossnes gbnr. 13/449

og Vivi Skjønhaug gbnr. 13/449, mottatt 16.10.14, merknader fra Jill Remes gbnr 13/429 og Tony Andre Remes gbnr 13/429, mottatt 16.10.14, merknad fra Reidun E Skjønhaug gbnr. 13/351, mottatt 16.10.14, merknader fra Henry Engelsen 13/188 og 391 og Liv Kari Engelsen 13/188 og 391, merknad fra Edel Anne Engelsen(ingen registrert eiendom), mottatt 15.10.14, merknad fra Otto Skjønhaug (13/290), mottatt 16.10.14.

- Planforslaget vil medføre videre spredning av forurensede sedimenter og annen forurensing.
- Det må utarbeides en helt uavhengig rapport som beskriver miljøkonsekvensene tidligere fylling og dumping har medført i Krokåsvågen, Hetlevik, Juvik og Hauglandsosen.
- Forslaget vil medføre at resterende gyteplasser og låssettingsplasser i Krokåsvågen blir totalt ødelagt.
- Forslaget vil medføre at friluftskvalitetene på friområdet Geitholmen mellom Hetlevik og Horsøy blir ødelagt.
- Planforslaget vil hindre eller kraftig redusere allmenheten sin tilkomst med båt til Krokåsvågen og Hetlevik.
- Det finnes ikke dokumentert behov for arealutvidelsen, all den tid svært lite av det allerede planerte arealet på Horsøy er bebygd, og Onesubsea Processing ikke lenger eier området (via datterselskap), men kun er leietaker i området.
- Ulempene med tiltaket/planendringen vil være vesentlig større enn fordelene for Askøysamfunnet, det er ingen fordeler for Askøysamfunnet.
- Planforslaget medfører økt utnyttingsgrad som det ikke er behov for. Dette er i strid med forutsetningene for skjønnet avsagt i 2014 og planendringen undergraver forutsetningene for å gjennomføre skjønnet.
- Det kreves at det utarbeides egen konsekvensutredning (KU) for planforslaget dersom det ikke blir avvist umiddelbart.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er liten forskjell på konsekvensene for nærmiljøet ved gjennomføring av gjeldende reguleringsplan kontra planendringen. Kaien vil etableres 25 m lenger mot syd, men det er foreslått at vegetasjonsskjermen skal forlenges tilsvarende for å skjerme mot vest.

Byggegrensen er ikke flyttet sørover slik at industribyggene må etableres innenfor samme område som i gjeldende reguleringsplan. Selve havneområdet er mindre, og fortøyde båter må ligge innenfor omtrent samme avgrensning som i gjeldende reguleringsplan. Eiendommen på motsatt side av sundet er eid av forslagsstiller og det er ikke bebyggelse eller aktivitet i strandsonen her.

Administrasjonen kommenterer:

I løpet av høringsperioden mottok 13 likelydende merknader fra eierne av 9 eiendommer i området fra Juvik til Krokåsvågen og Hetlevik. Administrasjonen har valgt å kommentere disse under ett.

Det foreligger tillatelse til fylling i sjø i tråd med vedtatt tiltaksplan mot spredning av forurensning. Administrasjonen forutsetter at ansvarlig utførende for tiltaket utfører arbeidene i tråd med godkjenninger.

Reguleringsplanen legger ikke opp til fylling inn i det området som i kommuneplanen er registrert som gyteområde.

Planendringen innebærer at det planerte industriområdet utvides fra ca. 10 - 29 meter mot sør, men det er avsatt et område som vegetasjonsskjerm som skal skjerme beboerne i Hetlevik og brukerne av friluftsområdet på Geitholmen for innsyn til industriområdet. I bestemmelsen heter det bla: *Det tillates utfylling av masse i sjøen for etablering av vegetasjonsskjerm langs kaikanten. Dette skal utføres som en naturlig forlengelse av eksisterende fjellformasjon.*

Reguleringsbestemmelsene åpner for at det i område avsatt til havneområde også tillates vanlig småbåttrafikk, administrasjonen vurderer derfor at den foreslåtte reguleringsendringen ikke innebærer at allmenhetens tilkomst til Hetlevik og Krokåsvågen blir kraftig redusert.

Utnyttingsgraden økes ikke som følge av reguleringsendringen. Utnyttingsgraden for område K/1, som er det området som utvides er maks 80% både i gammel og ny plan, men når arealet utvides vil derfor størrelsen på bygningsmassen kunne økes.

Administrasjonen kan ikke se at eierstrukturen og eierskapet til området kan ha noen innvirkning på om den omsøkte endringen skal godkjennes.

Det ble utarbeidet konsekvensutredning til plan 271 – Horsøy industriområde, administrasjonen anser ikke utvidelsen av industriområdet, justeringen av havneområdet, at det legges inn et midlertidig anleggsområde, omlegging av atkomst til kontorbygget og heving av maks byggehøyde for kontorbygget med en meter som store nok endringer til at det må utarbeides en ny konsekvensutredning. Heller ikke endring av formål som følge av at det er vedtatt ny plan – og bygningslov anses som grunnlag for å kreve at det utarbeides ny konsekvensutredning.

Merknad fra Gerd M Juvik, gbnr 14/50 og 426, mottatt 17.10.14.

- Alle de innvendinger som er gjengitt ovenfor, i tillegg:
- Planforslaget medfører en økt utnyttingsgrad som det ikke er behov for. Dette er i strid med og undergraver skjønnets som ble avsagt i 2014.
- Planforslaget er i strid med kommuneplanen da en får mer industrivirksomhet i Krokåsvågen.
- Inngrepene blir større ved at flere områder sprenges ned til kote +3.
- Planforslaget vil føre til mer uønsket trafikk på Horsøyvegen.

Forslagsstillers kommentarer:

Til denne merknaden spesielt – Utnyttelsesgrad og byggegrenser er den samme som i gjeldende reguleringsplan. Det foreslås å øke byggehøyden på kontorbygget i K/I 3 noe, men utnyttelsesgraden endres ikke. Det er ingen grunn til å anta at endringen vil medføre større trafikk på Horsøyvegen. Det er ikke planer om større industriaktivitet enn i gjeldende reguleringsplan i området som vender mot Krokåsvågen, men kaifasilitetene blir bedre tilpasset virksomhetens behov når det etableres en dypvannskai. Et eventuelt testanlegg i sjø vil ligge innerst i bukten og ikke være av et slikt omfang at det vil ha betydning for nærmiljøet.

Administrasjonen kommenterer:

Reguleringsplanen legger opp til fylling lenger mot sør enn forutsatt i kommuneplanen, og det vil bli fylling i deler av området som er avsatt til havn. På det korteste vil avstanden mellom industriområdet og neset sørvest i Krokåsvågen være ca 75 meter. Når størrelsen på området avsatt til kontor/industri økes og utnyttingsgraden beholdes så vil en kunne etablere en større bygningsmasse enn forutsatt i gjeldende plan. Dersom en bygger maksimalt av det planen legger opp til, vil dette kunne medføre økt trafikk på Horsøyvegen. Økningen vil bli relativt liten i forhold til den totale trafikkmengden fra industriområdet. For øvrig vises det til kommentarene gitt til merknader fra Tom Juvik, Hege Skjønhaug og Widar Krossnes mfl.

Merknad fra Oddvar Juvik, gbnr 14/7.

- Samme innvendinger som Gerd M Juvik har i sin merknad, i tillegg:
- Det er svært negativt at planen reduserer grønne områder mot sjø i Krokåsvågen, dette gir undertegnede sin bolig, og andre, store ulemper som støy, lys, støv og luktulempere.
- Planendringen medfører flytting av gjerdene, noe som vil redusere muligheten for beitebruk, som igjen er en forutsetning for drift av gårdene i Krokåsdalen.

Forslagsstillers kommentarer:

Til denne merknaden spesielt – reguleringsplanen reduserer ikke det grønne området mot sjø. Deler av tidligere parkbelte PB6 er vist som del av byggeområde K/I 1 med bestemmelser som angir at området skal fungere som parkbelte. Dette er i tråd med veileder for plan- og bygningsloven 2008. Resten av tidligere parkbelte PB6 er vist som vegetasjonsskjerm VS2. Det har samme avgrensning som PB6 i gjeldende reguleringsplan og bestemmelsene om rett til beite videreføres.

Administrasjonen kommenterer:

De grønne områdene langs Krokåsvågen vil ikke reduseres i forhold til det som ligger inne i gjeldende plan 271 – Horsøy industriområde. For området som i plan 364 har endret status fra

parkbelte i industristrøk til å være en del av området avsatt til industri/kontor er det lagt inn et bestemmelsesområde med følgende tilhørende bestemmelse § 7:

For parkbelte i industriområde gjelder samme bestemmelser som for vegetasjonsskjerm, § 5.1.

I reguleringsbestemmelsene § 5.1 heter det:

Vegetasjonsskjerm avsettes som en buffersone med varierende bredde, som vist i reguleringsplankartet.

Sprenging av fjell og fylling av sprengstein er ikke tillatt innenfor formålsgrensen.

Området skal gi en best mulig skjermende effekt ut fra hensyn til innsyn, støy og støv.

Området skal beskyttes og pleies slik at naturpreget blir ivaretatt. Snauhogst i områder med skog/vegetasjon er ikke tillatt. Ved ev. rehabilitering av områdene skal stedstypisk vegetasjon i busk og tresjikt benyttes.

Vegetasjonsskjermen skal beskyttes i anleggsperioden med sammenhengende gjerde 5m fra formålsgrensen og skal ikke benyttes som rigg- og deponiområde. Ved sprenging skal det tilstrebes at området ikke belastes med sprengstein. Arealer som blir berørt av arbeid med boring / sprenging skal settes i stand etter anleggsfasen med stedegen vekstjord og tilrettelegging for stedegen vegetasjon.

Lagervirksomhet og oppføring av bygninger er ikke tillatt innenfor vegetasjonsskjerm.

Vegetasjonsskjermen kan gjerdes inn for å begrense allmennhetens tilgang til områdene.

Alternativt skal fjellskjæringer og skrenter sikres med gjerde.

Dette innebærer at det ikke kan gjøre terrenginngrep innenfor området som bestemmelsen er knyttet til.

For øvrig vises det til kommentarene ovenfor til merknader fra Tom Juvik, Hege Skjønhaug mfl og kommentarene til merknad fra Gerd M Juvik.

Merknad fra Birger Eliassen gbnr 13/33, 34, 163, 186, 285, 588.

- Har tidligere påpekt feilvurderinger fra utbyggere og administrasjon i forbindelse med Horsøy.
- Det virker useriøst at en med investering på 1 milliard ikke har planer og budsjett å styre etter at de må søke om ytterligere 120 daa.
- Bebyggelsesplanen er ikke slik den ble presentert ved reguleringsplanen.
- Horsøy får stadig nye eiere og ny ledelse, nå bør kommunen tenke seg om og stille krav til fordel for befolkningen de er valgt for å ivareta.
- Økonomisk motiv skal ikke være grunnlag nok til å overkjøre hele bygder i Hetlevik, Krokåsdalen, Juvik mfl.
- Krokåsdalen er fredet. Vi har et stort friområde 300 meter fra foreslått dypvannskai, vi har utstrakt fugleliv rundt Geitholmen og Måseskjæret, og gyteplass for fisk ca 200 meter fra området.
- Befolkningen får ikke bygge naust eller gjøre tiltak i strandsonen, mens grunneier blir overkjørt med lovnad om arbeidsplasser som ikke vil komme i forhold til utbyggingen.
- Det er politikerne som regulerer næringsområdet, ikke utbyggerne. Andre steder i kommunen bør få næringsområder.

Forslagsstillers kommentarer:

Endringen er begrunnet i behovet for en dypvannskai og kaikanten foreslås derfor flyttet 25 m mot sør. Det er gjort en ny vurdering av arealbehovet for havneområdet i sjø som har medført at havneområdet er blitt mindre slik at det totalt sett ikke beslaglegger mer sjøareal enn i gjeldende reguleringsplan. Endringen skal derfor ikke ha noen betydning for bruken av tilgrensende friområder, ferdsel inn i Krokåsvågen eller biologisk mangfold.

Administrasjonen kommenterer:

Grunneiere i både Strusshamn og Hetlevik har blitt varslet om planen, merknadene har blitt vurdert og kommentert. Administrasjonen kan ikke se at beboerne har blitt overkjørt.

Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm langs kaikanten i vest for å skjerme bebyggelsen på Hetlevik mest mulig fra tiltaket.

Kommuneplanen styrer arealbruken i kommunen for de områdene som ikke er regulert.

Dersom merknadsstiller ønsker innarbeidet naustområder eller industriområder i andre deler av kommunen så er det i prosessen med revisjon av kommuneplanen en må gjøre dette. Når

kommunen melder oppstart av arbeid med å revidere kommuneplanen står alle innbyggerne fritt til å komme med innspill om endret arealbruk. Det er ikke konkrete planer for når en slik prosess skal igangsettes.

Merknad fra Tove Hilde Anglevik, gbnr 13/195

- Når utfyllingen av Horsøy begynner vil det bli mer båttrafikk gjennom sundet mellom min eiendom og badeplassen Geitholmen. Dette vil være en belastning og forstyrrende om sommeren når vi bader ved nøstet mitt som også brukes til fiskeplass.

Forslagsstillers kommentarer:

Utfyllingen vil i liten grad medføre båttrafikk. Transport av masser for fyllingsarbeidene vil i sin helhet foregå med stedlige masser fra landsiden, og dette vil derfor ikke generere mer båttrafikk i anleggsperioden. Kailengden blir bare marginalt lengre, fordi grøntbeltet mot vest forlenges helt til sydenden av den nye kaifronten.

Se ellers kommentarer til merknad fra Birger Eliassen.

Administrasjonen kommenterer:

Anleggsarbeidene vil muligens kunne medføre at noen flere eiere av småbåter vil velge sundet lengst vekk fra Horsøy når de skal til Hetlevik. I anleggsperioden vil det derfor kunne bli noe økt småbåttrafikk forbi merknadsstillers eiendom. Etter at anleggsarbeidet er ferdig vil sannsynligvis båttrafikken følge sitt vante mønster da planendringen ikke legger nye begrensninger på båttrafikken til Hetlevik.

Planbeskrivelsen og planbestemmelsene som har ligget ute til offentlig ettersyn og høring er ikke påført dato og revisjonsdato i tråd med vedtak i UTM, sak 116/14, de er datert 10.4.14, den opprinnelige datoen 10.12.13 er ikke påført dokumentene. For ordens skyld, og for at en seinere skal kunne nøste opp i historikken til planen, må dette endres før planen endelig vedtas.

Med bakgrunn i vurderingen vil administrasjonen foreslå følgende endringer, før planforslaget vedtas:

- * Planbeskrivelsen dateres 10.12.13 og 10.4.14 påføres som revisjonsdato
- * Planbestemmelsene dateres 10.12.13 og 10.4.14 påføres som revisjonsdato

Vedlegg:

- 1 Plan 364 - Ingen trafikale merknader til forslag om endring av plan - Statens vegvesen, Region vest
- 2 Plan 364 - Merknad - Endring del av plan 271 - Fiskarlaget vest
- 3 Plan 364 - Planuttale - Bergen og Omland Havnevesen
- 4 Merknad fra Randi og Birger Eliassen
- 5 Merknad
- 6 Merknad
- 7 Plan 364 - Merknad til planforslag - Henry Engelsen
- 8 Plan 364 - Merknad til planforslag - Reidun E. Skjønhaug
- 9 Plan 364 - Merknad til planforslag - Tony Andre Remnes
- 10 Plan 364 - Merknad til planforslag - Jill Remnes
- 11 Plan 364 - Merknad til planforslag - Vivi Skjønhaug
- 12 Plan 364 - Merknad til planforslag - Widar Krossnes
- 13 Plan 364 - Merknader til planforslag - Tove Hilde Anglevik
- 14 Plan 364 - Merknad til planforslag - Maire Skjønhaug
- 15 Plan 364 - Merknad til planforslag - Hege Skjønhaug
- 16 Plan 364 - Merknad til planforslag - Tom Juvik
- 17 Plan 364 - Ingen særlig merknader til planendringen - Fylkesmannen i Hordaland
- 18 Plan 364 - Merknader til planen - Jann B. Jensen m.fl

- 19 Plan 364 - Merknader til planforslag - Oddvar Juvik
- 20 Merknad
- 21 Planbeskrivelse
- 22 Plankart
- 23 Reguleringsbestemmelser
- 24 Plan 271 - Horsøy industriområde
- 25 Plan 271- Horsøy industriområde - reguleringsbestemmelser
- 26 Oppsummering av merknader til offentlig ettersyn

Kleppestø, 20.11.14

Odd Magne Utkilen
Rådmann

Knut Natlandsmyr
Fagsjef